

## Protokoll Stadtrat

Sitzung vom 28. August 2023

**L2.06.Gju**

**Kindergarten Gjuchstrasse  
Neubau Doppelkindergarten**

**415-2023**

Bauabrechnung, Antrag an den Gemeinderat

### 1 Ausgangslage

Gemäss Schulraumplanung der Stadt Dietikon wurde per Sommer 2020 ein zusätzlicher Kindergarten im Gebiet Gjuch benötigt. Dazu sollte ein Doppelkindergarten gemäss städtischen Standards auf dem vorgesehenen Bau-  
feld auf der Lozziwiese erstellt und zusätzlich der Quartierpark mit integriertem Spielplatz aufgewertet werden.  
Die Projektierung erfuhr eine Verzögerung um rund ein Jahr, da für die Bewilligungsfähigkeit des Vorhabens  
eine Baulinie mittels Teilquartierplanverfahren verschoben werden musste. Ebenso mussten zahlreiche Ver-  
handlungen mit dem AWEL geführt werden, da sich der Bauplatz im Trinkwassergebiet befindet.

Am 18. April 2017 genehmigte der Stadtrat einen Planungskredit über Fr. 151'000.00 (inkl. MWST) für die Pro-  
jektierungsphasen Vorprojekt und Bauprojekt. Zusätzlich sprach die Baukommission am 13. September 2017  
Fr. 25'000.00 (inkl. MWST) für das zwingend notwendige Teilquartierplanverfahren, sowie am 15. November  
2017 Fr. 15'000.00 (inkl. MWST) für eine Analyse und ein Entwicklungskonzept für den Spielplatz Lozziwiese.

Am 9. Februar 2020 wurde schliesslich der Ausführungskredit für den Neubau des Doppelkindergartens Gjuch  
und die Aufwertung Quartierpark Lozziwiese in der Höhe von Fr. 3'219'100.00 (inkl. MWST) von den Stimmbe-  
rechtigten angenommen. In der weiteren Entwicklung des Quartierparks sprach der Stadtrat am 31. August  
2020 einen zusätzlichen Kredit über Fr. 103'000.00 (inkl. MWST) für eine öffentliche IV-Toilette gemäss städti-  
schem Standard. Dies führt zu einer Gesamtkreditsumme von Fr. 3'513'100.00 (inkl. MWST) zulasten Investiti-  
ons-Nr. 12310.5040.876:

Nr.	Kreditbezeichnung	Instanz	Datum	Betrag
1	Kredit Vorprojekt und Bauprojekt	SR	18. April 2017	151'000.00
2	Kredit Teilquartierplanverfahren	BK	13. Sept. 2017	25'000.00
3	Kredit Planung Spielplatz und Quartierpark	BK	15. Nov. 2017	15'000.00
4	Ausführungskredit	VE	9. Feb. 2020	3'219'100.00
5	Zusatzkredit IV-Toilettenanlage	SR	31. Aug. 2020	103'000.00
<i>Gesamtkreditsumme</i>				<i>3'513'100.00</i>

Die Bauarbeiten für den Neubau des Doppelkindergartens starteten im Oktober 2020. Die Räumlichkeiten  
konnten in den Sommerferien 2021 eingerichtet und der Kindergarten pünktlich zum Beginn des neuen Schul-  
jahres in Betrieb genommen werden. Am 6. Juli 2023 gind die letzte Rechnung in der Hochbauabteilung ein.  
Die Abrechnung liegt nun zur Genehmigung vor.

**2 Bauabrechnung**

Die Bauabrechnung schliesst vor Abzug der Fördergelder mit Fr. 3'548'353.31 ab. Damit liegt die Abrechnung Fr. 35'253.31 über dem bewilligten Gesamtkredit von Fr. 3'513'100.00, was einer Kostenüberschreitung von 1,0 % entspricht. Die Abrechnung liegt damit innerhalb der Voranschlagsgenauigkeit von +/- 10 %.

Die Bauabrechnung zeigt im Detail folgendes Bild (alle Beträge in Franken inkl. 8 % bzw. 7,7 % MWST):

BKP	Arbeitsgattung	KV +/- 10 %	Abrechnung	Abweichung
0	Grundstück	0.00	105.00	105.00
1	Vorbereitungsarbeiten	28'000.00	13'371.00	-14'629.00
2	Gebäude	2'402'100.00	2'619'743.31	217'643.31
3	Betriebseinrichtungen	44'700.00	27'781.60	-16'918.40
4	Umgebung inkl. Quartierpark	750'100.00	603'432.30	-146'667.70
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	193'200.00	166'621.10	-26'578.90
9	Ausstattung	95'000.00	117'299.00	22'299.00
<i>Total Abrechnung (Mehrkosten von 1,0 %)</i>		<i>3'513'100.00</i>	<i>3'548'353.31</i>	<i>35'253.31</i>
<i>Förderbeitrag PV-Anlage</i>		<i>0.00</i>	<i>-7'517.20</i>	<i>-7'517.20</i>
<i>Total Abrechnung inkl. Förderbeiträge</i>		<i>3'513'100.00</i>	<i>3'540'836.11</i>	<i>27'736.11</i>

**3 Begründung der Abweichungen**

Die Mehr- und Minderkosten (> 10 % und Fr. 10'000.00) gegenüber dem Kostenvoranschlag begründen sich im Wesentlichen wie folgt:

**3.1 BKP 1 Vorbereitungsarbeiten**

Die Minderkosten von Fr. 14'629.00 setzen sich in erster Linie aus Umbuchungen von BKP 1 in BKP 2 zusammen:

Fr. 5'000.00 aus BKP 111 Abbrüche und Rodungen, sowie Fr. 1'000.00 aus BKP 121 Sicherungen vorhandener Anlagen wurden in BKP 211 Baumeister transferiert.

Die mit Fr. 16'000.00 in BKP 152 veranschlagten Kanalisationsleitungen wurden in BKP 25 Sanitäranlagen verschoben.

Den Minderkosten gegenüber steht ein um Fr. 4'677.85 aufwändigeres geologisches Verfahren, sowie provisorische Sanitärinstallationen in der Höhe von Fr. 2'693.15.

**3.2 BKP 2 Gebäude**

Die Mehrkosten von Fr. 217'643.31 basieren grossmehrerheitlich auf Umbuchungen aus anderen BKP-Positionen auf BKP 2 sowie Vergabemisserfolgen. Diese Positionen setzen sich wie folgt zusammen:

Die Mehrkosten von Fr. 97'201.72 in BKP 211 Baumeister basieren zum grössten Teil auf einem Vergabemisserfolg. Zudem wurden Fr. 5'000.00 aus BKP 111 Abbrüche und Rodungen sowie Fr. 1'000.00 aus BKP 121 Sicherungen vorhandener Anlagen in BKP 211 Baumeister transferiert. Auch aus BKP 411 Baumeisterarbeiten Umgebung wurden aus Effizienzgründen Fr. 9'700.00 in BKP 211 Baumeister transferiert, um diese Arbeiten gemeinsam ausschreiben zu können.

Die Mehrkosten von Fr. 12'980.04 in BKP 214 Montagebau in Holz basieren zur Hälfte auf einem Vergabemisserfolg und zur anderen Hälfte auf Zusatzleitungen.

Die Mehrkosten von Fr. 13'250.25 in BKP 224 Bedachungen gründen auf der Umbuchung der mit Fr. 25'000.00 in BKP 222 veranschlagten Spenglerarbeiten. Jedoch konnte insgesamt über beide Positionen zusammengefasst ein Vergabeerfolg von rund Fr. 12'000.00 erzielt werden.

Die Mehrkosten von Fr. 13'258.15 auf BKP 221.1 Fenster in Holz-Metall, sowie die Mehrkosten von Fr. 21'886.55 auf BKP 221.6 Aussentüren in Holz-Metall basieren jeweils auf Vergabemisserfolgen.

Die in BKP 441 mit Fr. 28'100.00 veranschlagte Aussenbeleuchtung wurde aus Effizienzgründen in der Ausschreibung in BKP 23 Elektroanlagen integriert. Dennoch konnte in dieser Position ein Vergabeerfolg von Fr. -18'246.95 erzielt werden.

Auf BKP 244 Lüftungsanlagen konnte ein markanter Vergabeerfolg von Fr. -26'115.75 erzielt werden.

Die Mehrkosten von Fr. 17'254.70 auf BKP 25 Sanitäranlagen basieren darauf, dass die mit Fr. 16'000.00 veranschlagten Kanalisationsleitungen aus BKP 152 in BKP 25 Sanitäranlagen verschoben wurden.

Die Mehrkosten von Fr. 10'3'8.35 auf BKP 258 Küchenanlagen gründen auf einem Vergabemisserfolg.

Die Minderkosten von Fr. -12'472.00 in BKP 259 IV-WC-Anlage basieren auf einem Vergabeerfolg.

Die Mehrkosten von Fr. 84'532.45 in BKP 273.0 und 273.3 Schreinerarbeiten zusammengefasst begründen sich mit einem Vergabemisserfolg.

Die Mehrkosten von Fr. 18'596.85 in BKP 281.1 Bodenbeläge aus Linoleum basieren auf einem Vergabemisserfolg.

Die Differenz der Honorare ergibt sich aus der gegenüber der ersten Offerte gestiegenen Bausumme, sowie den Zusatzleistungen wie IV-WC und Erweiterung des Auftrags auf die Parkaufwertung.

### 3.3 BKP 3 Betriebseinrichtungen

Die Minderkosten von Fr. 14'418.40 basieren mehrheitlich auf dem Vergabeerfolg von Fr. -7'218.40 auf der PV-Anlage.

Zudem wurde die von den Architekten ursprünglich im Projekt budgetierte ICT-Infrastruktur über die Schule finanziert, was zu einer Ausbuchung von Fr. -7'200.00 gegenüber dem Kostenvoranschlag führte.

### 3.4 BKP 4 Umgebung inkl. Quartierpark

Die Minderkosten auf BKP 4 von Fr. -146'667.70 begründen sich in erster Linie auf dem Vergabeerfolg bei den Gärtnerarbeiten inkl. Einfriedung und teilweise der Spielgeräte von Fr. -93'343.05. Dementsprechend verringerte sich auch das Honorar der Landschaftsarchitekten um Fr. -33'680.70.

Zudem wurden die mit Fr. 9'700.00 veranschlagten Baumeisterarbeiten Umgebung in BKP 211 Baumeister transferiert und die mit Fr. 28'100.00 veranschlagte Aussenbeleuchtung in BKP 23 Elektroanlagen integriert.

Dem gegenüber wurden zusätzliche Holzbänke für den Vorplatz in der Höhe von Fr. 16'424.25 bestellt, was insgesamt den ungefähren Minderbetrag von Fr. -146'667.70 ergibt.

### 3.5 BKP 5 Baunebenkosten und Übergangskonten

Die Minderkosten von Fr. -26'578.90 begründen sich in erster Linie auf der Verwendung, und somit der Ausbuchung der auf BKP 5 budgetierten Reserve von insgesamt Fr. 42'500.00.

Zudem fielen die verrechneten Nebenkosten mit Fr. -15'035.90 geringer als geschätzt aus.

### 3.6 BKP 9 Ausstattung

Die Mehrkosten von Fr. 22'299.00 begründen sich dadurch, dass die Schulabteilung sämtliches Spielmaterial in der Höhe von Fr. 39'725.75 auf dem Investitionskonto erworben hat. Dieser zusätzliche Betrag in BKP 9 konnte durch Vergabeerfolge beim Möbeleinkauf teilweise wettgemacht werden.

#### 4 Abschluss

Die Bauabrechnung wurde durch die Finanzverwaltung geprüft und für in Ordnung befunden. Das Konto wurde gesperrt.

Referent: Hochbauvorsteher Anton Kiwic

#### Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Gemeinderat wird beantragt zu beschliessen:
  - 1.1. Die Bauabrechnung für den Neubau des Doppelkindergartens Gjuch und der Aufwertung des Quartierparks Lozziwiese in der Höhe von Fr. 3'548'353.31 wird genehmigt.
  - 1.2. Eine Beschwerde gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich und begründet beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.
  - 1.3. Mitteilung an den Stadtrat

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Alle Mitglieder des Gemeinderates;
- Sekretariat Gemeinderat;
- Leiter Bildung;
- Leitung Schulliegenschaften;
- Leiter Finanzabteilung;
- Leiter Hochbauabteilung;
- Leiter Immobilien;
- Leiterin Baumanagement;
- Hochbauvorsteher.

NAMENS DES STADTRATES



Roger Bachmann  
Stadtpräsident



Claudia Winkler  
Stadtschreiberin

Versand: 30.08.2023